

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第175號

上訴人

即被上訴人

鄭連清

鄭雲嬌

鄭雪卿

鄭麗鴻

李阿菊

林美雲

林美娥

鍾菊梅

林家賓

林政賢

林俊男

李興練

林李阿快

李秀媛

林惠珠

陳信宏

李淑貞

李麗秋

李黃碧霞

李玉仁

李玉斌

李美惠

李美華

李美玲

李蔡獻

李玉榮

李嘉宏

李秋芬

01 李豐松
02 李真子
03 李麗英

04 共 同

05 訴訟代理人 莫詒文律師
06 張智婷律師

07 被上訴人即

08 上 訴 人 三方機械工業股份有限公司

09 法定代理人 黃三益

10 被上訴人即

11 上 訴 人 蔡三田

12 泰新不銹鋼股份有限公司

13 法定代理人 蔡松村

14 共 同

15 訴訟代理人 郭承昌律師

16 上列當事人間請求返還土地等事件，兩造對於中華民國109年7月
17 31日、109年10月14日臺灣士林地方法院108年度重訴字第410號
18 第一審判決，各自提起上訴，上訴人即被上訴人並為訴之追加，
19 本院於110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、原判決關於駁回上訴人即被上訴人後開第二項、第三項、第
22 四項之訴部分及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢
23 棄。

24 二、被上訴人即上訴人蔡三田應再給付上訴人即被上訴人各如附
25 表B「本院再命給付」之「再給付」欄所示金額，及均自民
26 國一百〇九年六月九日起至清償日止，按年息百分之五計算
27 之利息。

28 三、被上訴人即上訴人泰新不銹鋼股份有限公司應給付上訴人即
29 被上訴人各如附表C「本院再命給付」之「再給付」欄所示
30 金額，及均自民國一百〇八年十月二十九日起至清償日止，
31 按年息百分之五計算之利息，並自民國一百〇九年十月二十

九日起至遷出坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○
○○○○地號土地上如原判決附圖所示B、B-1部分地上物之日
止，按月給付上訴人即被上訴人各如附表C「本院再命給
付」之「按月再給付」欄所示金額。

四、前二項及民國一百〇九年七月三十一日原判決主文第四項所
示金額重疊部分，被上訴人即上訴人蔡三田、泰新不銹鋼股
份有限公司任一人給付，於清償範圍內，另一人同免其給付
義務。

五、被上訴人即上訴人之上訴，及上訴人即被上訴人追加之訴暨
其餘上訴，均駁回。

六、第一、二審訴訟費用（含追加之訴部分）由被上訴人即上訴
人三方機械工業股份有限公司負擔百分之二十六，餘由被上
訴人即上訴人蔡三田及被上訴人即上訴人泰新不銹鋼股份有
限公司負擔。

七、本判決第二項、第三項、第四項所命給付，於上訴人即被上
訴人以新臺幣柒拾萬元供擔保後得假執行。但被上訴人即上
訴人蔡三田、泰新不銹鋼股份有限公司如分別以新臺幣貳拾
肆萬肆仟參佰壹拾元、新臺幣壹佰捌拾肆萬肆仟貳佰參拾元
預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
之基礎事實同一或擴張減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款
定有明文。

二、本件上訴人即被上訴人（下稱鄭連清等31人）在原審主張：
被上訴人即上訴人三方機械工業股份有限公司（下稱三方公
司）無權占有伊所共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○
○○○○○○000地號土地如原判決附圖（下稱附圖）所示A部分
（面積168.6平方公尺，下稱309土地A部分），於附表A「鄭
連清等31人上訴審主張」欄（不含「108年9月6日起至108年

10月28日不當得利（二審追加）」部分）所列期間，無法律上原因，分別受有同欄所列相當於租金之利益，致伊受有同額之損害（下稱系爭A不當得利），故依民法第179條規定，請求三方公司返還系爭A不當得利。嗣於上訴後，追加主張三方公司於民國108年9月6日起至108年10月28日止，亦無權占有309土地A部分，無法律上原因受有附表A「鄭連清等31人上訴審主張」其中「108年9月6日起至108年10月28日不當得利（二審追加）」欄所列相當於租金之利益，致伊受有同額之損害（下稱系爭A1不當得利），故依民法第179條規定，請求三方公司返還系爭A1不當得利。核其請求之基礎事實，均係因三方公司占有309土地A部分所衍生之爭執，其擴張應受判決事項之聲明，核屬訴之追加，合於民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款、第3款之規定，自應予准許。合先敘明。

貳、實體方面：

一、鄭連清等31人於原審主張：伊為○○309、309-1地號土地（下合稱系爭土地）之共有人，應有部分比例均如附表1。三方公司於103年9月6日以前，即以其門牌臺北市○○區○○路0段○○000號之未辦保存登記建物（下稱系爭A建物）占用309土地A部分；被上訴人即上訴人蔡三田於103年9月6日以前，即以其門牌臺北市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物（下稱系爭B建物）占有使用○○309-1地號土地如附圖所示B部分（面積463.19平方公尺，下稱309-1土地B部分）及○○309地號土地B-1部分（面積21.65平方公尺，下稱309土地B1部分），蔡三田並將系爭B建物提供予被上訴人即上訴人泰新不銹鋼股份有限公司（下稱泰新公司，與三方公司及蔡三田合稱三方公司等3人）使用，三方公司等3人無正當法律上權源，迄仍占有使用土地中，因此於附表A、B、C「鄭連清等31人上訴審主張」欄（其中附表A不含「108年9月6日起至108年10月28日不當得利（二審追加）」部分）所列部分，無法律上原因分別受有同欄所列相當於租金

之利益，致伊受有同額之損害（三方公司部分見附表A，即系爭A不當得利；蔡三田部分見附表B，下稱系爭B不當得利；泰新公司部分見附表C，下稱系爭C不當得利）等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、民法第179條規定，請求三方公司拆除系爭A建物及返還伊309土地A部分，並應返還伊系爭A不當得利；蔡三田拆除系爭B建物及返還伊309-1土地B、309土地B1部分，並應返還伊系爭B不當得利；泰新公司遷出系爭B建物及返還伊系爭C不當得利，並就系爭C不當得利與系爭B不當得利重疊部分，與蔡三田負不真正連帶責任（原審就拆除、遷出建物及返還土地請求部分，為鄭連清等31人勝訴之判決；就返還不當得利部分，分別判決三方公司、蔡三田、泰新公司給付如附表A、B、C「原審判決」欄所示。鄭連清等31人就不利己部分，一部提起上訴；三方公司等3人就不利己部分，全部提起上訴；鄭連清等31人於原審請求逾前述部分，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回伊後開(二)至(五)項之訴部分及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)三方公司應再分別給付伊附表A「上訴審請求」之「再給付（甲）」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自108年10月29日起至拆除系爭A建物並返還富國309土地A部分之日止，按月再分別給付伊附表A「上訴審請求」之「按月再給付」欄所示金額。(三)蔡三田應再分別給付伊附表B「上訴審請求」之「再給付」所示金額，及自109年6月4日民事準備(三)暨追加起訴狀繕本送達翌日即109年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自109年6月9日起至拆除系爭B建物並返還309-1土地B部分、309土地B1部分之日止，分別按月再給付伊附表B「上訴審請求」之「按月再給付」欄所示金額。(四)泰新公司應分別給付伊附表C「上訴審請求」之「再給付」所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自108年10月29日起至遷出

01 系爭B建物之日止，分別按月再給付伊附表C「上訴審請求」
02 之「按月再給付」欄所示金額。(五)第(三)、(四)項及109年7月31
03 日原判決主文第四項所示金額，泰新公司、蔡三田任一人給
04 付，於清償範圍內，另一人同免其給付義務。(六)願供擔保請
05 准宣告假執行。答辯聲明：上訴駁回。嗣於本院審理中再主
06 張：三方公司自108年9月6日起至108年10月28日止亦無權占
07 有309土地A部分，受有附表A「鄭連清等31人上訴審主張」
08 其中「108年9月6日起至108年10月28日不當得利（二審追
09 加）」欄所列相當於租金之利益，致伊受有同額之損害（即
10 系爭A1不當得利）。爰依民法第179條規定，請求三方公司
11 返還伊系爭A1不當得利。並追加聲明：(一)三方公司應再分別
12 給付伊如附表A「上訴審請求追加給付（乙）」欄所示金
13 額，及自109年11月3日民事更正部分聲明上訴狀繕本送達翌
14 日即109年11月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願
15 供擔保請准宣告假執行。

16 二、三方公司等3人則以：系爭土地於日據時期為臺北州○○郡
17 ○○庄○○○字○○尾000-0番地，後因河川敷地抹消登
18 記，至91年9月18日由地政機關公告浮覆編為○○309地號，
19 於96年12月29日登記中華民國所有，並以財政部國有財產署
20 （原名財政部國有財產局，下稱國產署）為管理者，於98年
21 6月25日因分割新增○○309-1地號土地，至108年5月15日始
22 回復登記為上訴人即被上訴人李阿菊、林美雲、林美娥、鍾
23 菊梅、林俊男、林家賓、林政賢、李興練、林李阿快、李秀
24 媛、林惠珠、陳信宏、李淑貞、李麗秋、李黃碧霞、李玉
25 仁、李玉斌、李美惠、李美華、李美玲、李蔡獻、李玉榮、
26 李嘉宏、李秋芬、李豐松、李真子、李麗英，及上訴人即被
27 上訴人鄭連清、鄭雲嬌、鄭雪卿、鄭麗鴻之被繼承人鄭李紅
28 棗共有，至鄭連清、鄭雲嬌、鄭雪卿、鄭麗鴻則於108年6月
29 25日因繼承登記而為系爭土地之共有人，系爭土地自斯時起
30 雖為鄭連清等31人共有。然三方公司法定代理人黃三益之配
31 偶黃張繁華，早於77年12月22日即與訴外人徐白青媛簽訂廠

房買賣契約書，購得臺北市○○區○○路0段000號廠房（面積190.2725坪，包括基地、空地、道路）及基地（河川地）使用權（下稱系爭甲買賣）；蔡三田為泰新公司法定代理人蔡松村之父，亦早於78年7月27日與徐白青媛簽訂不動產買賣契約書，受讓臺北市○○路0段000號廠房及基地河川使用權（下稱系爭乙買賣），各取得土地之事實上處分權。黃張繁華復於98年9月30日與國產署就○○309地號土地（租用面積190.25平方公尺）簽訂國有基地租賃契約書，租賃期間自98年5月1日起至100年12月31日止；三方公司於99年5月7日與國產署就○○309地號土地（租用面積190.25平方公尺）簽訂國有基地租賃契約書，租賃期間自99年4月23日起至108年12月31日止，且於107年12月24日與國產署就○○309地號土地（租用面積為190.25平方公尺）再簽訂國有基地租賃契約書，約定之租賃期間自107年12月1日起至116年12月31日止（下稱系爭租賃），系爭租賃於系爭土地回復及繼承登記為鄭連清等31人所有後，對於鄭連清等31人繼續存在。故三方公司占有309土地A部分，蔡三田占用309-1土地B、309土地B1部分，均非無權占有，泰新公司亦有權使用309土地B1部分及309-1土地B部分，鄭連清等31人自不得請求伊拆除建物、遷離系爭B建物、返還土地或不當得利。縱認得請求返還不當得利，系爭土地之營業利用率甚低，鄭連清等31人以申報地價10%計算所得之系爭A、A1、B、C不當得利，亦屬過高，且309土地B1部分及309-1土地B部分間有供公眾通行之通道，計算不當得利時，應扣除該部分之面積等語置辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。上訴聲明：(一)原判決不利於伊部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，鄭連清等31人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項為：（見本院卷第447至449頁）：

(一)○○309-1地號土地為○○309地號土地於98年6月25日分割時新增之地號，系爭土地於日據時期為臺北州○○郡○○庄

○○○字○○尾000-0番地，所有權人為訴外人李太平、李榮春，因河川敷地而抹消登記，於91年9月18日由地政機關公告浮覆編為○○309地號，於96年12月29日以第一次登記為原因登記為中華民國所有，並以國產署為管理者（下稱第一次登記），嗣依107年5月29日臺灣士林地方法院107年度重訴字第125號確定判決塗銷第一次登記，並於108年5月15日將系爭土地回復登記為李阿菊、林美雲、林美娥、鍾菊梅、林俊男、林家賓、林政賢、李興練、林李阿快、李秀媛、林惠珠、陳信宏、李淑貞、李麗秋、李黃碧霞、李玉仁、李玉斌、李美惠、李美華、李美玲、李蔡獻、李玉榮、李嘉宏、李秋芬、李豐松、李真子、李麗英，及鄭連清、鄭雲嬌、鄭雪卿、鄭麗鴻之被繼承人鄭李紅棗共有，嗣鄭連清、鄭雲嬌、鄭雪卿、鄭麗鴻於108年6月25日以108年5月27日繼承為原因為繼承登記，登記為系爭土地之共有人（見原審卷一第189、145至175頁、本院卷第417至436頁）。

(二)本件訴訟於108年9月6日繫屬於法院時，系爭土地為鄭連清等31人分別共有，應有部分如附表1所示。

(三)訴外人楊銘在、楊玉祥於77年9月8日與訴外人徐白青媛簽訂如本院卷第301至305頁所示之河川地耕作權讓渡書，由楊銘在、楊玉祥將臺北市○○區○○○路0段000號邊面積約514坪河川地耕作權讓與徐白青媛。

(四)黃張繁華為三方公司法定代理人黃三益之配偶，其於77年12月22日與徐白青媛簽訂廠房買賣契約書，由徐白青媛將臺北市○○區○○○路0段000號廠房（面積190.2725坪，包括基地、空地、道路）及基地（河川地）使用權讓予黃張繁華（見本院卷第297至299頁，即系爭甲買賣）。

(五)蔡三田為泰新公司法定代理人蔡松村之父，其於78年7月27日與徐白青媛簽訂不動產買賣契約書，於第10條約定：「本件廠房係由乙方（即徐白青媛）自建，並經雙方會同現場丈量面積293.8坪（包括路地前面4m後面1.2m）。廠房坐落臺北市○○○路○段000號。以現況交屋（民國78年8月10日交

01 屋)。包括基地河川使用權在內」等語（見原審卷一第237
02 至239頁，即系爭乙買賣）。

03 (六)黃張繁華於98年9月30日與國產署就○○309地號土地（租用
04 面積190.25平方公尺）簽訂國有基地租賃契約書，約定租賃
05 期間自98年5月1日起至100年12月31日止（見原審卷四第25
06 頁）。

07 (七)三方公司於99年5月7日與國產署就○○309地號土地（租用
08 面積190.25平方公尺）簽訂國有基地租賃契約書，租賃期間
09 自99年4月23日起至108年12月31日止；復於107年12月24日
10 與國產署就○○309地號土地（租用面積為190.25平方公
11 尺）簽訂國有基地租賃契約書，約定租賃期間自107年12月1
12 日起至116年12月31日止（見原審卷四第27、29頁，即系爭
13 租賃）。

14 (八)三方公司於103年9月6日以前即以其門牌臺北市○○區○○
15 ○路0段○○000號之未辦保存登記建物（即系爭A建物）占有
16 使用○○309地號土地如附圖所示A部分（面積168.6平方公
17 尺，即309土地A部分），迄仍在占有使用中（見原審卷第35
18 至45頁）。

19 (九)蔡三田於103年9月6日以前即以其門牌臺北市○○區○○○
20 路0段000號之未辦保存登記建物（即系爭B建物）占有使用
21 ○○309-1地號土地如附圖所示B部分（面積463.19平方公
22 尺，即309-1土地B部分）及○○309地號土地B-1部分（面積
23 21.65平方公尺，即309土地B1部分），並將系爭B建物提供
24 予泰新公司使用，迄仍在占有使用中（見原審卷二第35至45
25 頁）。

26 (十)系爭土地位於○○○之尾端，附近有駕訓班、臺北市○○區
27 ○○國民小學，周邊建物多作為廠房、倉庫或廟宇使用，生
28 活機能較士林區鬧區欠缺，須賴○○○路0段對外連絡，可
29 從○○○路連接立賢路過橋後通往北投區，或沿○○○路向
30 東南前往士林區鬧區及連接高速公路（原審卷三第63頁、本
31 院卷第437至439頁），其中○○309地號土地自96年1月起至

109年1月止；○○309-1地號土地自98年1月起至109年1月止之公告現值及公告地價如原審卷四第83至85頁所示。又系爭A建物及系爭B建物均做為工廠營業使用（見原審卷二第41至45頁）。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化爭點，兩造同意以本院110年11月30日準備程序中兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第449至451頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)按私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權，土地法第12條定有明文。上開所謂「所有權視為消滅」，非指土地物理上之滅失，僅屬擬制消滅。當該土地回復原狀時，依同條第2項之規定，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准。本件系爭土地於日據時期因河川敷地而抹消登記，嗣於91年9月18日由地政機關公告浮覆，於96年12月29日第一次登記為中華民國所有，並以國產署為管理者，嗣依107年5月29日臺灣士林地方法院107年度重訴字第125號確定判決塗銷第一次登記，並於108年5月15日將系爭土地回復登記為李阿菊、林美雲、林美娥、鍾菊梅、林俊男、林家賓、林政賢、李興練、林李阿快、李秀媛、林惠珠、陳信宏、李淑貞、李麗秋、李黃碧霞、李玉仁、李玉斌、李美惠、李美華、李美玲、李蔡獻、李玉榮、李嘉宏、李秋芬、李豐松、李真子、李麗英，及鄭連清、鄭雲嬌、鄭雪卿、鄭麗鴻之被繼承人鄭李紅棗共有，嗣鄭連清、鄭雲嬌、鄭雪卿、鄭麗鴻於108年6月25日以108年5月27日繼承為原因為繼承登記，登記為系爭土地之共有人。本件訴訟於108年9月6日繫屬於法院時，系爭土地為鄭連清等31人分別共有等情，為兩造所不爭（見兩造不爭事項(一)、(二)），堪信為真，並可知鄭連清等31人均因繼承或輾轉繼承而繼受系爭土地之所有權，先予敘明。

01 (二)鄭連清等31人請求三方公司拆屋還地及返還不當得利部分：

02 1.系爭甲買賣及系爭租賃是否為三方公司占有309土地A部分之
03 正當法律權源？

04 (1)按原告以無權占有為原因，提起排除侵害、返還所有物及
05 不當得利之訴，被告爭執其非無權占有者，即應就其占有
06 權源之存在負舉證責任。又債之關係，存在於雙方當事人
07 間，僅具相對性，被告無從僅因與他人間就原告之所有物
08 存有債之關係，主張其占有權源。

09 (2)本件鄭連清等31人因繼承或輾轉繼承而為系爭土地之共有
10 人，三方公司於103年9月6日以前，即以其系爭A建物占用
11 309土地A部分，為兩造所不爭（見兩造不爭事項(八)），堪
12 信為為真。而鄭連清等31人以三方公司無權占有309土地A
13 部分為原因，依民法第767條第1項前段、中段、第179條
14 規定，請求三方公司拆除系爭A建物及返還309土地A部分
15 暨系爭A、A1不當得利。三方公司則辯稱：伊非無權占有
16 云云。依照前揭說明，三方公司應就其使用309土地A部分
17 之權源負舉證責任。經查：

18 ①三方公司雖以其法定代理人之配偶黃張繁華與徐白青媛為
19 系爭甲買賣為據，辯稱：黃張繁華為309土地A部分之事實
20 處分權人，三方公司非無權占有云云，並聲請通知徐白青媛
21 到庭證實其對309土地A部分之使用權源（見本院卷第451
22 頁第24、25列）。然三方公司所辯：楊銘在、楊玉祥於77
23 年9月8日與徐白青媛簽訂河川地耕作權讓渡書，由楊銘
24 在、楊玉祥將臺北市○○區○○○路0段000號邊面積約51
25 4坪河川地耕作權讓與徐白青媛乙節，鄭連清等31人並未
26 爭執（見兩造不爭執事項(三)），自無通知徐白青媛證實此
27 部分事實之必要。而○○309地號土地在河川敷地後，原
28 所有權人之所有權擬制消滅，浮覆後即回復為原所有權人
29 或其繼承人所有，該所有權為不動產物權，依民法第758
30 條第1項規定，其依法律行為而取得、設定、喪失及變更
31 者，非經登記不生效力，黃張繁華未曾登記，尚無從僅因

與徐白青媛為系爭甲買賣而取得309土地A部分之事實上處分權，且楊銘在及楊玉祥讓渡耕作權予徐白青媛，徐白青媛再與黃張繁華為系爭甲買賣，由徐白青媛將臺北市○○區○○○路0段000號廠房及基地（河川地）使用權讓予黃張繁華，均屬債權契約，並無拘束所有權人即鄭連清等31人之效力。是以三方公司辯稱：黃張繁華因系爭甲買賣取得309土地A部分之事實上處分權，三方公司有權占有該部分土地云云，顯屬無稽，不能採信。三方公司就此聲請通知徐白青媛證實三方公司對309土地A部分之使用權源，亦無調查必要。

②三方公司雖辯稱：伊與國產署簽有系爭租賃，應類推民法第425條規定，認伊與鄭連清等31人就309土地A部分存有租賃關係，而為占有之正當法律權源云云。惟民法第425條規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」立法意旨雖在保護承租人利益。但租賃，就出租人無所有權之物，亦得成立，本條規定應以所有權人出租為限，非所有權人出租他人之物，除受委任或得其同意為之外，並無本條適用或類推適用，否則所有權將輕易受到非所有權人與他人訂立租約之侵害或限制。本件系爭土地浮覆後，即回復為原所有權人或其繼承人所有，由鄭連清等31人繼受該項權利，系爭土地並非中華民國所有，國產署雖為中華民國之管理機關，但未獲所有權人之委任或同意，即與三方公司成立系爭租賃，依照前開說明，尚不得適用或類推適用民法第425條規定，使系爭租賃關係對於鄭連清等31人仍繼續存在，三方公司就此為相反之辯解，並據以辯稱：伊與鄭連清等31人間有系爭租賃，有權占有309土地A部分云云，亦非可採。

2.鄭連清等31人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求三方公司拆除系爭A建物，將309土地A部分返還予鄭連清等31人，有無理由？

(1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。

(2)鄭連清等31人為○○309地號土地之共有人，三方公司以其系爭A建物無權占有使用309土地A部分，業經認定如前，鄭連清等31人自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求三方公司拆除系爭A建物，並將309土地A部分返還予鄭連清等31人。

3.鄭連清等31人依民法第179條規定，請求三方公司返還系爭A、A1不當得利，有無理由？

(1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。而占用他人之土地，依社會通常觀念可獲得相當於租金之利益，並致所有權人無法就土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。惟按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益。

(2)三方公司是否善意占有使用309土地A部分？

系爭土地於日據時期，因河川敷地而抹消登記，嗣於91年9月18日經地政機關公告浮覆，於96年12月29日第一次登記為中華民國所有，以國產署為其管理者，至108年5月15日始塗銷第一次登記，回復登記為原所有權人之繼承人共有。三方公司則於99年5月7日即與國產署就○○309地號

01 土地（租用面積190.25平方公尺）簽訂國有基地租賃契約
02 書，租賃期間自99年4月23日起至108年12月31日止；復於
03 107年12月24日與國產署就○○309地號土地（租用面積為
04 190.25平方公尺）簽訂國有基地租賃契約書，租賃期間自
05 107年12月1日起至116年12月31日止，為兩造所不爭執
06 （見兩造不爭執事項(一)），三方公司承租○○309地號土
07 地面積為190.25平方公尺，超過309土地A部分面積168.6
08 平方公尺，堪認三方公司自99年4月23日起依系爭租賃使
09 用309土地A部分乃信賴○○309地號土地之土地登記而向
10 國產署承租，並善意為占有，○○309地號土地雖於108年
11 5月15日回復登記為原所有權人之繼承人所有，參酌國產
12 署於109年3月18日始通知三方公司終止系爭租賃（見原審
13 卷四第21頁），要難謂三方公司於土地回復登記時，即時
14 知悉回復登記之事，應認三方公司於鄭連清等31人提起本
15 件訴訟並送達起訴狀繕本時（於108年10月28日送達，見
16 原審卷一第131頁），始知悉無權占用309土地A部分，而
17 自翌日即108年10月29日起無權且非善意繼續占有使用309
18 土地A部分。

19 (3)三方公司於108年10月28日前善意占有309土地A部分，依
20 照前揭說明，鄭連清等31人尚無從請求其返還占有該土地
21 相當於租金之不當得利。而三方公司自108年10月29日起
22 無權且非善意繼續占有使用309土地A部分（面積168.6平
23 方公尺），則應返還占有該土地相當於租金之不當利益。
24 又按土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，
25 以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限」，
26 此項規定依同法第105條，於租用基地建築房屋準用之。
27 考諸土地法第97條立法意旨略以：「城市房屋供不應求，
28 為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設
29 本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定
30 之，以保護承租人。」等語，可知前開規定，旨在保護經
31 濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免

造成居住問題，故應僅適用或準用於城市地方供住宅使用之房屋或基地。然此非謂不得參考前揭規定，以土地之總價額乘以一定之比例，計算非供住宅使用房屋或基地之相當於租金不當得利數額。再所謂土地之總價額，係指法定地價而言。土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。本件三方公司之系爭A建物做為工廠營業使用，所占用之土地位於○○○之尾端，附近有駕訓班、臺北市○○區○○國民小學，周邊建物多作為廠房、倉庫或廟宇使用，生活機能較士林區鬧區欠缺，須賴○○○路0段對外連絡，可從○○○路連接立賢路過橋後通往北投區，或沿○○○路向東南前往士林區鬧區及連接高速公路，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(十)），綜此，應認○○309地號土地之租金以其申報地價年息10%計算為合理適當。而鄭連清等31人109年1月申報○○309地號土地地價為6960元，有地價謄本在卷足稽（見本院卷第473至487頁）；108年1月未申報地價，以當年度公告地價每平方公尺8700元（見兩造不爭執事項(十)、原審卷四第83頁）80%計算申報地價，亦為6960元（ $8,700 \times 80\% = 6,960$ ）。是以，鄭連清等31人得請求三方公司自108年10月29日起至拆除系爭A建物並返還土地之日止，按月各返還相當於租金不當得利之數額應如附表A「本院認定」之「108年10月29日起至返還土地之日止」欄所示（計算方式： $6,960 \langle \text{申報地價} \rangle \times 168.6 \langle \text{占用土地面積} \rangle \times 10\% \div 12 \langle \text{每年月數} \rangle \times \text{各共有人應有部分比例}$ ，小數點以下四捨五入，下同）。至鄭連清等31人就系爭A、A1不當得利之請求，逾此範圍，則非有據。

- (4)三方公司雖辯稱：以申報地價10%計算伊每年所受相當於租金之不當得利不符附近土地租金行情，數額過高云云。然社子島220坪水泥空地曾以每月租金約4萬元出租，有三方公司提出之591房屋交易網資料在卷可查（見原審卷四

第19頁），據此計算，該空地之每年每平方公尺租金約為660元（ $40,000 \div (220 \div 0.3025) \times 12 = 660$ ）；坐落臺北市○○區○○段000○○000地號450坪土地，年租金90萬元，則有土地租賃契約在卷足查（見本院卷第359至360頁），據此計算，該土地每年每平方公尺租金約605元（ $900,000 \div (450 \div 0.3025) = 605$ ），此與○○309地號土地申報地價10%計算之每平方公尺每年租金數額696元（ $6,960 \times 10\% = 696$ ）相差不遠。至三方公司所提○○路0段000巷000弄空地之出租資料，出租標的位於○○區，非屬○○○；另系爭租賃及三方公司於109年4月承租○○310土地之租賃契約，租金低於前揭行情（見原審卷四第29、41、43），考諸○○309地號土地之區位、機能，及前揭附近土地每年每平方公尺之租金可達600元以上等情，尚不足為三方公司有利之認定。是以三方公司辯稱：鄭連清等31人以申報地價10%計算不當得利，其數額過高云云，並非可採。

(三)鄭連清等31人請求蔡三田拆屋還地及返還不當得利部分：

1.系爭乙買賣是否為蔡三田占有309土地B-1部分及309-1土地B部分之正當法律權源？

(1)本件鄭連清等31人以蔡三田無權占有309土地B1部分、309-1土地B部分為原因，依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求蔡三田拆除系爭B建物及返還土地暨系爭B不當得利。蔡三田辯稱：伊非無權占有云云。依照前開說明，蔡三田亦應就其使用309土地B1部分、309-1土地B部分有正當法律權源負舉證責任。

(2)查，蔡三田以其與徐白青媛簽訂系爭乙買賣為據，辯稱：伊非無權占有309土地B1及309-1土地B部分云云，因蔡三田無從因與徐白青媛成立系爭乙買賣而取得上開土地之事實上處分權，且基於債之相對性，系爭乙買賣亦無從對抗鄭連清等31人。蔡三田所辯，並不可採，其詳細理由，與三方公司不得據系爭甲買賣取得占有309土地A部分之權源相同，茲不再重複論述。

01 2.鄭連清等31人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求蔡
02 三田拆除系爭B建物，並將309土地B1部分及309-1土地B部分
03 返還鄭連清等31人，有無理由？

04 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
05 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第
06 1項前段、中段定有明文。

07 (2)鄭連清等31人為系爭土地即○○309、309-1地號土地之共
08 有人，蔡三田以其系爭B建物無權占有309土地B1及309-1土
09 地B部分，業經認定如前，鄭連清等31人自得依民法第767
10 條第1項前段、中段規定，請求蔡三田拆除系爭B建物，並
11 將占用之309土地B1及309-1土地B部分返還予鄭連清等31
12 人。

13 3.鄭連清等31人依民法第179條規定，請求蔡三田返還系爭B不
14 當得利，有無理由？

15 (1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益。民法第179條定有明文。而占用他人之土地，依社會
17 通常觀念可獲得相當於租金之利益，並致所有權人無法就
18 土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀
19 念，前已述及。

20 (2)蔡三田於103年9月6日前即以系爭B建物無權占有使用309-
21 1土地B部分及309土地B1部分，迄仍占有使用中，為兩造
22 所不爭（見兩造不爭執事項(九)）。系爭土地為鄭連清等31
23 人共有，蔡三田無法律上原因占有前揭土地，已如前述，
24 自應返還占有土地相當於租金之不當得利予鄭連清等31
25 人，且此不當得利數額，亦應以土地申報地價年息10%計
26 算，始為合理適當，其理由與前述三方公司無權占有309
27 土地A部分相同，蔡三田就此辯稱：以此計算數額過高云
28 云，亦不足採。

29 (3)系爭土地之107、109年申報地價分別為1萬440元、6960
30 元，103至106、108年則未見申報地價（見本院卷第473至
31 503頁），103至106、108年之公告地價依序為每平方公尺

7600元、7600元、9300元、9300元、8700元（見原審卷四第83、85頁），以其80%計算申報地價依序為103年：每平方公尺6080元（ $7,600 \times 80\% = 6,080$ ）、104年：每平方公尺6080元（ $7,600 \times 80\% = 6,080$ ）、105年：每平方公尺7440元（ $9,300 \times 80\% = 7,440$ ）、106年：每平方公尺則為7440元（ $9,300 \times 80\% = 7,440$ ）、108年：每平方公尺應為6960元（ $8,300 \times 80\% = 6,960$ ）。是以鄭連清等31人各得請求蔡三田自103年9月6日起108年9月5日止；自109年6月9日起至拆除系爭B建物並返還土地之日止，按月返還相當於租金不當得利數額如附表B「本院認定」欄所示（前者計算方式： $\{【6,080 \langle \text{即103年申報地價} \rangle \div 365 \langle \text{103年之日數} \rangle \times 117 \langle \text{即103年9月6日至103年12月31日之日數} \rangle】 + 6,080 \langle \text{即104年申報地價} \rangle + 7,440 \langle \text{即105年申報地價} \rangle + 7,440 \langle \text{106年申報地價} \rangle + 10,400 \langle \text{107年申報地價} \rangle + 【6,960 \langle \text{108年申報地價} \rangle \div 365 \langle \text{108年之日數} \rangle \times 248 \langle \text{108年1月1日至108年9月5日之日數} \rangle】\} \times 484.84 \langle \text{占用土地面積} \rangle \times 10\% \times \text{各共有人應有部分比例}$ ；後者計算式： $6,960 \langle \text{109年申報地價} \rangle \times 484.84 \langle \text{占用土地面積} \rangle \times 10\% \div 12 \langle \text{每年月數} \rangle \times \text{各共有人應有部分比例}$ ）。至鄭連清等31人逾此所為請求，則非有據。

- (4) 蔡三田雖辯稱：系爭土地為無主物，伊與徐白青媛成立系爭乙買賣，向徐白青媛購買系爭B建物及基地河川使用權，係善意占有309土地B1部分及309-1土地B部分，並無不當得利云云。查，蔡三田於78年7月27日固與徐白青媛簽訂不動產買賣契約書，其第10條約定：「本件廠房係由乙方（即徐白青媛）自建，並經雙方會同現場丈量面積293.8坪（包括路地前面4m後面1.2m）。廠房坐落臺北市○○路○段000號。以現況交屋（民國78年8月10日交屋）。包括基地河川使用權在內」等語，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項(五)）。然查，系爭土地於浮覆時即回復為原所有權人或其繼承人所有，於91年9月18日業經地

政機關公告浮覆，嗣於96年12月29日第一次登記為中華民國所有，並以國產署為其管理者，徐白青媛未曾登記為系爭土地所有權人，亦無處分系爭土地之權限，蔡三田或可能因土地登記信賴系爭土地為中華民國所有，但與無處分系爭土地權限之徐白青媛成立系爭乙買賣，並據之占有使用309土地B1部分及309-1土地B部分，參酌蔡三田辯稱：系爭乙買賣成立時，系爭土地產權不明等語，可知其未信賴徐白青媛為土地所有權人，難認善意而占有309土地B1及309-1土地B部分，無從解免其應返還因占有該土地所獲相當於租金不當得利之義務。

(5)蔡三田復辯稱：309土地B1部分及309-1土地B部分間設有通道，於計算不當得利數額時，應扣除通道面積云云，並聲請至現場勘驗及囑託鑑定機關為測量。然查，蔡三田無權占有前揭土地即就占用土地獲有相當於租金之全部不當得利，至於其無權占用之土地是否另提供予他人使用，則屬該他人應否與蔡三田共同負返還不當得利之問題，於占有人任一人先行返還不當得利予土地所有權人前，尚不能解免另一無權占有人返還不當得利之責任。是以蔡三田所辯：計算無權占用309土地B1部分及309-1土地B部分之不當得利時，應先扣除供他人通行部分之面積云云，自非可採，亦無勘驗測量所辯供通行部分位置面積之必要。

(四)鄭連清等31人請求泰新公司遷出系爭B建物及給付不當得利部分：

1.系爭乙買賣及泰新公司與蔡三田間使用借貸，是否為泰新公司占有309土地B-1部分及309-1土地B部分之正當法律權源？

(1)鄭連清等31人主張：系爭土地為伊共有，泰新公司因使用系爭B建物而無權占有309土地B1部分及309-1土地B部分等語。泰新公司予以否認，並辯稱：蔡三田與徐白青媛成立系爭乙買賣，於78年間將系爭B建物無償提供伊使用，伊有權占有系爭B建物坐落之309土地B1部分及309-1土地B部分云云。

01 (2)本件系爭土地為鄭連清等31人共有，蔡三田占有使用309
02 土地B1部分及309-1土地B部分並無正當法律權源，已認定
03 如前。泰新公司要難因蔡三田無償提供使用而有權占有使
04 用前揭土地，泰新公司占有309土地B1部分及309-1土地B
05 部分自無正當法律權源。

06 2.鄭連清等31人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求泰
07 新公司自309土地B1部分及309-1土地B部分上之系爭B建物遷
08 出，有無理由？

09 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
10 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
11 第1項前段、中段定有明文。

12 (2)鄭連清等31人為系爭土地即○○309、309-1地號土地之共
13 有人，泰新公司因使用系爭B建物而無權占有309土地B1及
14 309-1土地B部分，業經認定如前。鄭連清等31人自得依民
15 法第767條第1項前段、中段規定，請求泰新公司自占用之
16 309土地B1及309-1土地B部分之系爭B建物遷出。

17 3.鄭連清等31人依民法第179條規定，請求泰新公司給付系爭C
18 不當得利，並就請求重疊部分與蔡三田負不真正連帶責任，
19 有無理由？

20 (1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。民法第179條定有明文。而占用他人之土地，依社會
22 通常觀念可獲得相當於租金之利益，並致所有權人無法就
23 土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀
24 念，前已述及。

25 (2)蔡三田於103年9月6日前，即以其系爭B建物無權占有使用
26 309土地B1部分及309-1土地B部分，並將系爭B建物提供予
27 泰新公司使用，迄仍占有使用中，為兩造所不爭（見兩造
28 不爭執事項(九)）。系爭土地為鄭連清等31人共有，泰新公
29 司無權占有該土地，已如前述，其無法律上原因占有該土
30 地，自應返還占有土地相當於租金之不當得利予鄭連清等
31 31人，其應返還之數額，其中自103年9月6日起至108年9

01 月5日止之部分，與蔡三田無權占有同範圍土地之數額
02 同，其理由及數額之計算方式亦均相同，茲不再重複論
03 述；又系爭土地108、109年之申報地價均為6960元，據
04 此，鄭連清等31人得請求泰新公司返還自108年10月29日
05 起至遷出之日止，每月應返還之不當得利數額，因與蔡三
06 田自109年6月9日起至返還土地之日應按月返還額數之計
07 算基礎均屬相同，僅返還之起日不同，故其每月應返還之
08 數額、計算方法及理由亦均相同，即如附表C「本院認
09 定」欄所示。泰新公司辯稱：以此計算數額過高云云，並
10 不足採，理由亦與309土地A部分相同，茲不為重複之論
11 述。

12 4.泰新公司雖辯稱：伊善意占有309土地B1部分及309-1土地B
13 部分，毋須返還不當得利，縱應返還，計算不當得利數額
14 時，應否扣除該土地之通道面積云云。惟泰新公司因蔡三田
15 無償提供而占有前揭土地，蔡三田並非善意，泰新公司亦難
16 認善意，且計算不當得利數額，亦不應扣除通道面積，此部
17 分與計算蔡三田前揭不當得利數額時不應扣除通道面積理由
18 相同，茲予引用，亦不再為重複之論述。

19 (五)末按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別
20 之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一
21 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院89年
22 度台上字第2240號判決意旨參照）。本件蔡三田與泰新公司
23 分別因就系爭B建物有事實上處分權及使用系爭B建物而無權
24 占有309土地B1部分及309-1土地B部分，應返還不當得利予
25 鄭連清等31人，其中時間重疊部分，其返還目的同一，僅各
26 別發生之無權占有原因不同，其等各負全部給付之責任，而
27 為不真正連帶債務，依照前揭說明，因債務人中一人為給
28 付，他債務人即應同免其責任之債務。

29 五、綜上所述，鄭連清等31人依民法第767條第1項前段、中段、
30 第179條規定，請求三方公司應拆除系爭A建物，並返還309
31 土地A部分；蔡三田應拆除系爭B建物，並返還309土地B1部

01 分、309-1土地B部分；泰新公司應自系爭B建物遷離，及請
02 求三方公司應給付各如附表A「本院認定」之「108年10月29
03 日起至返還土地之日止，每月不當得利」欄所示金額；蔡三
04 田應給付各如附表B「本院認定」欄所示金額；泰新公司應
05 給付各如附表C「本院認定」欄所示金額，暨蔡三田就附表B
06 「本院認定」之「103年9月6日至108年9月5日止不當得利」
07 欄所示金額部分自109年6月4日民事準備(三)暨追加起訴狀繕
08 本送達蔡三田之翌日即109年6月9日（於109年6月8日送達—
09 見原審卷三第125頁之送達證書）起；泰新公司就附表C「本
10 院認定」之「103年9月6日至108年9月5日止不當得利」欄所
11 示金額自起訴狀繕本送達泰新公司翌日即108年10月29日
12 （於108年10月28日送達—見原審卷一第133頁之送達證書）
13 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，且蔡三田與泰新
14 公司應就前揭附表B、C「本院認定」欄中時間重疊部分負不
15 真正連帶責任，即其中一人為給付，另一人即同免其責任之
16 範圍內，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
17 由，不應准許。上開應准許之部分，原審就附表B「本院再
18 命給付」之「再給付」欄所示之金額，附表C「本院再命給
19 付」欄所示之金額（即「本院認定」之金額減「原審判決」
20 欄之金額），為鄭連清等31人敗訴之判決，尚有未合，鄭連
21 清等31人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰
22 由本院改判如主文第二、三、四項所示。至於上開其餘應准
23 許之部分，原審為鄭連清等31人勝訴之判決，並分別諭知兩
24 造供擔保後，得、免假執行；及不應准許部分，原審為鄭連
25 清等31人敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均無不
26 合，三方公司等3人之上訴及鄭連清等31人之其餘上訴，均
27 無理由，應予駁回。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願
28 供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔
29 保金額准許之。至鄭連清等31人於本院審理中，另依民法第
30 179條規定，追加請求三方公司給付附表A「鄭連清等31人上
31 訴主張」之「108年9月6日起至108年10月28日不當得利（二

審追加)」欄所示金額，亦無理由，應駁回其追加之訴，而其追加之訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件鄭連清等31人之上訴一部為有理由、一部為無理由，追加之訴為無理由。三方公司等3人之上訴為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項後段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 12 日
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 周珮琦

法 官 周群翔

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 1 月 12 日

書記官 秦千瑜